

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
004/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	29.03.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	16/2300	17/3280

Byggesak Gbnr 68/20 Askeland - naust, slipp, kaifront og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

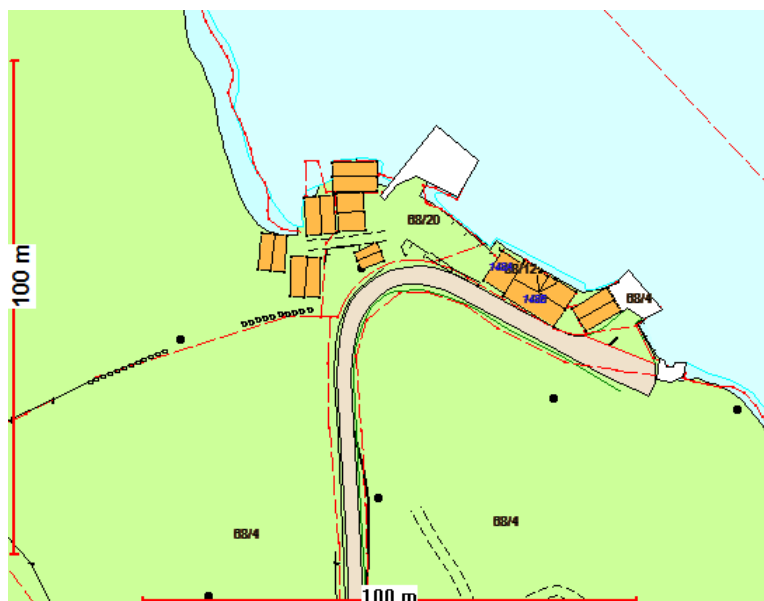
Saksopplysingar: Tiltak

Det er søkt om følgjande tiltak:

- rehabilitering og endring i takkonstruksjon på naust
- modifisering/ferdigstilling av slipp og kaifront
- etablering av avlaupsanlegg

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).



Eigedomen ligg også innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon i frå arealføremålet LNF etter kommuneplan for Radøy og i frå byggjeforbodet i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at tiltakshavar ynskjer å utbetre naustet som i dag er i dårleg forfatning for å få eit naust som kan brukast meir tenleg og som ser betre ut estetisk. Søkjer har vist til at tiltak på naustet vil vere tenleg i høve kulturminneverdien i naustmiljøet og eksponering i frå farleia.

Når det gjeld slippen har søker vist til at endring og ferdigstilling vil gjere slippen meir brukarvennleg, også for større båtar enn i dag, og at allmenta vil få tilgang til slippen.

Septiktanken skal utførast som skjult anlegg (bare synleg lokk) og vil etter søker sin vurdering ikkje vere til urimeleg ulempe for omgjevnaden eller allmenne interesser.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Tiltakshavar har søkt om å endre/snu takvinkelen samt å heva taket på naustet slik at det vart sjåande likt ut som dei nærliggjande nausta.

Det er vidare søkt om å fjerne ein del av bergnabbar som er på innsida av slippen som ligg i same område for å auke bredda på slippen. Tiltakshavar ynskjer i den forbindelse å mura opp ein mur på utsida av slippen.

Vidare er det søkt om å få grave ned ei septiktank for å tilfredsstille dagens utsleppskrav.

Plassering

Det ligg føre situasjonsplan datert 22.12.2016:



Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 14.12.2016 og 20.12.2016. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Kulturminne

Det er ligg føre slik uttale frå kulturminneansvarleg i Radøy kommune datert 15.03.2017:

Askelandskaien var eit viktig knutepunkt i eldre tid. Her var dampskipskai, mekanisk verkstad, fleire naust og like opp for kaien, låg posten. I eldre tid har det også vore tingstad på Askeland, og frå 1689 til 1702 budde også sorenskrivaren i Nordhordland her. Alt på den tida må Askeland ha vore ein viktig samlingsplass og eit knutepunkt for områda i kring.

Tre av nausta som ligg ved kaien er sefrak-registrerte, og tiltak er meldepliktige i høve til kulturminnelova. På kaien står framleis verkstadbygningen frå 1920-talet, med eit påbygg i nordvest som kom til noko seinare. Det er også kai, slipp og eit gammalt hønsehus ved Askelandskaien.

Arne Høyland vurderer i Sjøbruksmiljøa i Radøy frå 1995 området til å ha forholdsvis høg vernestatus. Området ligg også til Den indre farleia som er eit kulturhistorisk landskap av

nasjonal interesse, som er landskapsområde der ein må visa særlege omsyn i samband med vidare forvalting og utvikling.

Tiltaka som er søkt om endrar ikkje karakteren til området i særleg stor grad. Naustet som ein ynskjer å setja i stand er i dag prega av forfall, og tiltaka som er skissert vil ikkje redusera kvalitetane i det eksisterande naustmiljøet dersom det vert tilpassa omgjevnadane i høgde, materialval og fargebruk.

Slippen må vera bygd ein gong etter 1930-talet. Før det var det ein samanhengande mur langs heile sjøkanten frå verkstaden og eit stykke nordover. Det er søkt om å sprenga vekk berg i slippen for å gjera det lettare å dra opp båtar. Kulturminneansvarleg har ikkje merknader til tiltaket utover at eksisterande murar bør bevarast.

Verkstaden er eit godt bevart kulturminne frå nyare tid som bør takast vare på. Kulturminneverdien er høgast om eksteriøret vert bevart som i dag. I den samanhengende er det også ynskjeleg at bygget har ein mørk raud, farge slik som me ser av gamle bilete at bygget har hatt sidan det var nytt. Bruk er den beste formen for vern, og at bygget vert brukt, er positivt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Eigedomen grensar til kommunal veg, men det er ikkje opplyst om det ligg føre løyve til avkjørsle til kommunal veg. Før slippen kan opparbeidast som ein ålmenn tilgjengeleg slipp må det liggje føre løyve til avkjørsle til kommunal veg.

Foto



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6/12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan sin arealdel.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla

vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Det er ikkje opplysningar i søknaden om det er naudsynt med tiltak på sjøbotn utanfor slippen eller korleis slippen skal utførast. Søkjer vert gjort merksam på at tiltak i sjø kan vere søknadspliktig etter hamne- og farvasslova, og at søker sjølv har ansvar for å hente inn eventuelt naudsynt løyve før det vert søkt om byggeløyve og arbeidet vert igangsatt.

Ut i frå ortofoto kan det sjå ut til at det per i dag ikkje er opparbeidd køyreveg frå slippen til kommunal veg eller avkjørsle til kommunal veg. Om slippen skal kunne nyttast av ålmenta for å ta opp båtar som skal transporterast på offentleg veg må det liggje føre løyve til avkjørsle til kommunal veg.

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område og er innafor 100-metersbeltet langs sjø. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål og byggjeforbod i strandsone.

Vurderingstemaet for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt om dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for omsøkte tiltak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderinga i høve LNF-føremålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla.

Eigedomen ligg i Askelandsneset som både er eit aktivt landbruksområde og eit område som er aktivt

nytta for ferdsel og friluftsliv. Det er etablert infrastruktur i området, mellom anna kommunal veg og kai.

Eigedomen er bygd med smie, naust, kai og slipp og har ein bygningshistorikk som går langt tilbake. Dei omsøkte tiltaket er knytt til eksisterande bygningstiltak.

Det er ikkje tradisjonelle landbruksinteresser i eigedomen, og omsyna bak landbruksføremålet vert ikkje vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Eigedomen og tiltaka ligg i funksjonell strandsone, og strandlina er tilgjengeleg og egna for ferdsle. Ålmenta har allereie tilgang til området, og tiltaka knytt til slipp og kaifront vil ikkje påverke ålmenta si tilgang til området negativt. Kai og slipp vert halde ope for ålmenn bruk, og området vil kunne verte meir attraktivt for ferdsle og tilkomst til sjø. Naust er uthus og ehabilitering av naustet vil ikkje endre tilhøva for ålmenta. Avlaupsanlegget vil ikkje få konsekvensar for ålmenta.

Eigedomen har ikkje natur- og landskapsverdi i tradisjonell forstand, men eigedomen er eksponert i frå sjø og ligg i den indre farlei som er eit kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Landskapsverdien i denne saka er først og fremst knytt til bygningane, både smia og det tradisjonelle naustmiljøet på eigedomen. Som det fremgår av uttale frå kommunal kulturminneansvarleg er aktiv bruk den beste form for vern så lenge bruk og utvikling skjer på ein måte som tek i vare eksteriørmessige og kulturhistoriske verdi. Dei omsøkte tiltak er beskjeden i omfang og er ein vidareføring/ivaretaking av eksisterande tiltak på eigedomen. Avlaupsanlegget skal utførast som skjult anlegg. Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til landskapet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka, så lenge det vert sett vilkår som sikrar at tiltaka får ein utføring som tek i vare det kulturhistoriske landskapet.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaka tener ålmenta og det kulturhistoriske landskapet. Utbetring av slipp og kaifront vil leggje til rette for ålmenta si ferdsle og bruk av området. Naustet står i dag til nedfalls og skjemmer området. Ein rehabilitering vil vere positivt for naustmiljøet som har sefrak-verdi, kulturlandskapet og eksponering i frå den indre farleia.

Det er ein fordel at eigedomen får eit avlaupsanlegg som stettar dagens krav.

Etter ei samla om konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode

på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 22.12.16. Søknaden er handsama 29.03.16. Sakshandsamingstida har vore 13 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for rehabilitering og endring i takkonstruksjon på naust, modifisering/ferdigstilling av slipp og kaifront og etablering av avlaupsanlegg på følgjande vilkår:

Naust:

1. Føresegner om naust i kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 skal følgjast
2. Naustet skal førast opp i material og fargeval som er tradisjonelt for naust i Nordhordland og i samsvar med eksisterande naustmiljøet på eigedomen.

Slipp og kaifront:

3. Kaifront skal førast opp som gråsteinsmur i samsvar med eksisterande kaifront/murar.
4. Ved etablering av slipp skal det ikkje gjerast inngrep i eksisterande kaifront/murar.
5. Det må liggje føre eventuelt naudsynt løyve etter hamne og farvasslova for tiltak i sjø i samband med slippen.
6. Slippen skal vere ope for ålmenn bruk.
7. Det må liggje føre løyve til avkjørsle til kommunal veg.

Avlaupsanlegg:

8. Før det vert etablert avlaupsanlegg må det liggje føre utsleppsløyve.
9. Avlaupsanlegget skal utførast som skjult anlegg og inngrep i landskapet skal førast tilbake når anlegget er etablert.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og § 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 004/2017

PLT - handsaming:

Eit tilleggskriv frå søkjar vart sendt ut på e-post til utvalsmedlemane før møtet.

Utvalet drøfta spørsmålet om kor vidt det skal vera eit vilkår at slippen skal vera open for allmenn bruk.

Leif Taule (SP) sette fram følgjande endringsframlegg i punkt 6:

Ålmenta skal få ta del i bruken av slippet etter avtale med grunneigar.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med endringsframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for rehabilitering og endring i takkonstruksjon på naust, modifisering/ferdigstilling av slipp og kaifront, og etablering av avlaupsanlegg på følgjande vilkår:

Naust:

1. Føresegner om naust i kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 skal følgjast.
2. Naustet skal førast opp i material og fargeval som er tradisjonelt for naust i Nordhordland og i samsvar med det eksisterande naustmiljøet på eigedomen.

Slipp og kaifront:

3. Kaifront skal førast opp som gråsteinsmur i samsvar med eksisterande kaifront/murar.
4. Ved etablering av slipp skal det ikkje gjerast inngrep i eksisterande kaifront/murar.
5. Det må liggje føre eventuelt naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova for tiltak i sjø i samband med slippet.
6. Ålmenta skal få ta del i bruken av slippet etter avtale med grunneigar.
7. Det må liggje føre løyve til avkjørsle til kommunal veg.

Avlaupsanlegg:

8. Før det vert etablert avlaupsanlegg må det liggje føre utsleppsløyve.
9. Avlaupsanlegget skal utførast som skjult anlegg og inngrep i landskapet skal førast tilbake når anlegget er etablert.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og § 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 68/20 Askeland - diverse tiltak - søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Teikning

Bilete

Gnr 68/20 Askeland - uttale frå kultur

Bilete

IMG_1453

IMG_1451

IMG_1450

IMG_1452

IMG_1456